

Årsredovisning 2024



Innehåll

3 INLEDNING

VD:n har ordet.....	3
Ägarförhållanden.....	4
Uppdrag	4
Affärsidé.....	4
Året i korthet	5

6 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ekonomisk hållbarhet.....	7
Ekologisk hållbarhet	10
Social hållbarhet	12
Förväntad framtida utveckling.....	16
Nyckeltal och statistik	17

18

EKONOMISK REDOVISNING

Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Notförteckning	23

*- En stolt framtidsbyggare
för generationer*



VD:n har ordet

2024 har präglats av fortsatta utmaningar i en omvärld med stor osäkerhet. Fortsatt stora prisökningar inom taxebundet som vatten/avlopp och värme påverkar naturligtvis resultatet. Dock har året, vädermässigt, varit mildt vilket innebär att värmekostnaden trots prisökningar legat något lägre än förväntade nivåer. Bygghälsan ligger fortsatt på en hög nivå vilket påverkar bolagets underhåll och investeringar. Trots prisökningarna har vi stått starka och arbetat målmedvetet för att balansera ekonomin och möta våra hyresgästers behov.

Vi har sett en positiv utveckling på räntemarknaden, där nedgångar under året har gett ett välkommet andrum. Även om prognoser pekar på ökade räntekostnader framöver, eftersom vi utgår från historiskt låga nivåer, ser vi att den nuvarande utvecklingen på räntemarknaden bidrar till att mildra kostnadsökningen.

Vårt fokus på affärsmässighet och kundnytta fortsätter. Vi strävar efter att bidra till Karlskrona som en attraktiv plats att leva och bo på, och under året har vi fortsatt flera viktiga projekt. Upphandlingen av drygt hundra hyresbostäder i Lyckeby är ett exempel, även om processen för tillfället är föremål för överprövning. Projekt Barken på Pantarholmen färdigställdes i somras och innebär ett tillskott på 75 nya bostäder till Karlskrona. Samtidigt har stamrepareringar i Kungsmarken fortsatt, med moderniseringar av kök, badrum, hall och ventilation.

Säkerhet och trygghet har också varit i fokus. Två större lägenhetsbränder har dock inträffat, varav en med mycket tragisk utgång. Dessa händelser har påmint oss om vikten av förebyggande insatser och hur vi kan stödja våra hyresgäster i krisituationer.

Vi har även stärkt vår hållbarhetsprofil genom fyra poolbilar fördelat på två fastigheter. Dessa är tillgängliga för både boende och allmänheten. Fler laddplatser för elbilar i anslutning till våra fastigheter tillkommer kontinuerligt. Under året har vi tagit flera steg för att effektivisera vår verksamhet och tydliggöra roller och ansvar.

Arbetet med att förbättra kundnöjdheten och tryggheten fortsätter, och med aktivt och utvecklade arbete ser vi en ökad uthyrningsgrad i vårt bestånd. Samtidigt har vi att hantera stora kommunala kontraktsuppsägningar, som kommer leda till ombyggnads- och omställningsarbete.

Sedan jag tillträdde som VD i juli 2024 har jag fått ett halvår fyllt av lärdomar, utmaningar och möjligheter. Jag ser fram emot att tillsammans med våra medarbetare och styrelsen fortsätta stärka Karlskronahem och utveckla vår verksamhet – för både våra hyresgäster och hela Karlskrona kommun.

Med engagemang, ansvar och långsiktighet arbetar vi varje dag för att leva upp till vår vision:

”En stolt framtidsbyggare för generationer”

RICHARD GUSTAFSSON
VD KARLSKRONAHEM



Ägarförhållanden

AB Karlskronahem är ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (org.nr 556291–9877), som har sitt säte i Karlskrona och ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern. Koncernredovisning upprättas av moderbolaget.

Karlskronahem är Karlskronas största bostadsbolag och äger och förvaltar cirka 4 000 hyresrätter. Bolaget ägs av Karlskrona Moderbolag som i sin tur ägs av Karlskrona kommun. I beståndet finns hyresbostäder, drygt 600 studentboenden, ett tiotal särskilda boenden och ett mindre antal kommersiella lokaler.

Karlskronahem äger drygt 30% av hyresrätterna i kommunen. Under året var 44 personer anställda fördelat på företagets fyra avdelningar och två kontor.

Uppdrag

Karlskronahem arbetar för att erbjuda ett bra boende för alla som vill bo i Karlskrona. Bolaget är en del av Sveriges Allmännytta och har som uppdrag att med ett socialt ansvar erbjuda hållbara och prisvärda hyresbostäder för alla.

Uppdraget innebär att ta hand om hyresgäster och fastigheter på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Karlskronahems vision är ”En stolt framtidsbyggare för generationer”.

Affärsidé

Bolaget ska genom effektiv förvaltning skapa ett bra boende i sunda bostäder till rimlig kostnad.

Bolaget är aktör för att utveckla Karlskrona vidare från visionen ”Karlskrona 2030”.



Året i korthet

75 nya
bostäder
2024

Karlskronahem
äger cirka

30%

av hyreslägenheterna
i Karlskrona kommun

cirka
4000

hyresrätter ägs och förvaltas
av Karlskronahem

79

fastigheter
i beståndet

Karlskronahem har
fossilmfria fordon och
fossilmfri fjärrvärme
samt 100% förnybar el

100
%

FOSSILFRITT

44
anställda

Cirka
63,6
miljoner
kronor till underhåll

31,9%

i soliditet

85

miljoner kronor
i investeringar

56%

44%

Bolagets styrelse och ledningsgrupp består av
44% kvinnor och 56% män

Förvaltnings- berättelse





Ekonomisk hållbarhet

Definition för ekonomisk hållbarhet för Karlskronahem:

Karlskronahem strävar efter en god ekonomi som möjliggör underhåll och investeringar för framtiden. Tillgångar hanteras resurseffektivt och hållbart för att bibehålla eller öka dess värde.

Mål och resultat ekonomisk hållbarhet/affärsmässighet	Resultat 2023	Resultat 2024	Mål 2024
Resultat (som procent av omsättningen)	2,2%	5,4%	2,0%
Soliditet	31%	31,9%	Ej understiga 25%
Belåningsgrad	73,3%	69,1%	Ej överstiga 70%

Bolaget har god följsamhet för soliditet och resultatmålen. Arbetet med uppföljning på fastighetsnivå har under 2024 utvecklats ytterligare genom användande av ett nytt analysverktyg.

Ägarens ekonomiska grundkrav enligt givna ägardirektiv är att:

- Bolaget skall uppnå ett positivt resultat om motsvarande 2% av omsättningen
- Soliditeten skall uppgå till minst 17%.

År 2024 visar den totala verksamheten ett positivt resultat på 23,3 mkr före bokslutsdispositioner och skatt. Soliditeten uppgår till 31,9%.

Resultatöversikt

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 23,3 mkr, 13,8 mkr högre än budget. De största avvikelserna redovisas nedan, värdet inom parentes anger hur stor

avvikelsen är mot budget. Om intäkter är högre än budget markeras detta med (+), lägre än budget med (-). Om kostnader är lägre än budget anges detta med (+) och om kostnader är högre än budget med (-).

Övriga intäkter (+12,6 mkr)

Övriga intäkter överstiger budget med 12 mkr på grund av försäkringsersättningar, en vattenskada i Kungsmarken och en brandskada på Ronnebygatan 3 motsvarande totalt 1,6 mkr, 8 mkr avseende försäkringsersättning för brandskadan på Fastigheten Smörblomman 10 på Kungsmarksplan år 2022 samt en vattenskada i Lyckeby (S:t Jacobi 2) 1,2 mkr.

Uppvärmning (+4,1 mkr)

Uppvärmningskostnaden understeg budget med 4,1 mkr trots höjda priser på fjärrvärme beroende på mild väderlek under årets kalla månader.

Fastighetsanknuten och central administration (+ 2,5 mkr)

Bolaget har haft en del personalvakanser under perioden samt en heltidsjukskrivning under större delen av året.

Övrig drift (- 2,6 mkr)

Projekt avseende fasadrenovering Ronnebygatan 1 har kostnadsförts (2,9 mkr), då projektet lades ner 2022.

Finansiella intäkter och kostnader (+5,8 mkr)

Räntekostnaderna har blivit lägre än förväntat, delvis på grund av räntesänkningar delvis på grund av färre lån har nytecknats då nyproduktion inte kunnat sättas i gång under året som planerat.

Bolaget har inte gjort någon avsättning till periodiseringsfonden, dock har en återföring gjorts med 4,6 mkr.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet består av 79 fastigheter och uthyrningsbar yta uppgick vid årets slut till 324 670 m². Ytorna fördelas på 246 267 m² bostäder, 4 675 m² förråd samt 73 728 m² lokaler som är fördelade på omsorgsboende, förskolor samt kommersiella lokaler.

Värdering av fastigheter

Värdering av fastighetsbeståndet gjordes 2020 med applikationen Datscha. Före 2019 har en besiktningsman använts för att göra en oberoende värdering. Vi har dock kunnat konstatera att Datchas värdering var alltför schablonartad vilket inte gav korrekta värden för många av våra nybyggda fastigheter. Vi har därför valt att hädanefter låta ett besiktningsman löpande värdera minst fem fastigheter varje år för att få en oberoende värdering.

Ett bedömt marknadsvärde på beståndet uppgår till 4 158 mkr. Bokfört värde uppgår till 2 041 mkr. Således överstiger bedömt marknadsvärde bokfört värde med 2 117 mkr. Utöver detta finns pågående arbeten motsvarande 153,2 mkr. Med marknadsvärde avses mest sannolikt pris vid en given tidpunkt på en fri och öppen marknad.

Investeringar

Totalt har 84 765 tkr nedlagts i investeringar under

året, varav de största investeringarna är:

Investeringar

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

Stamrenovering Kungsmarken projekt Månstenen	24 305 tkr
Energisparprojekt	12 574 tkr
Nordström 15	7 775 tkr
Barken 1	6 706 tkr
Renovering lgh Minervavägen	5 271 tkr
Karlskronahemslyftet	4 566 tkr

Finansiella riktlinjer

All upplåning sker via Karlskrona kommuns internbank.

Derivatinstrument i form av ränteswapar används för att hantera ränterisker. Samråd sker alltid med internbanken innan beslut om att ingå transaktion sker. Vid årsskiftet fanns inga ränteswapar.

För räntebindning skall lån om högst 45% av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 27% av lånevolymen samt att den genomsnittliga räntebindningstiden inte får understiga 1,5 år. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2 år och 2 månader.

För kapitalbindning skall lån om högst 40% av den totala lånevolymen förfalla under en tolv månaders period, och per årsskifte var detta 24% av lånevolymen samt att den genomsnittliga kapitalbindningstiden inte får understiga 1,5 år. Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 2 år och 2 månader vid årsskiftet. Samtliga finansiella riktlinjer följs.

Den genomsnittliga bruttolåneräntan uppgick till 2,32% exklusive internbanksavgift.

De färdigställda fastigheterna var vid årsskiftet bokförda till 6 281 kr/m² och nettobelåningsgraden var 69,1%. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 3 057 tkr. Nyupplåning motsvarande 25 mkr har skett under året.

Ersättningar till Hyresgästföreningen

Under året har ersättningar till Hyresgästföreningen

utgått med 0,55 mkr i hyressättningsavgift. Värdet av fritidslokaler som disponeras av samtliga hyresgäster har beräknats till 0,7 mkr.

Hyresförhandling

Hyrorna för bostäder höjdes den 1 april med 5,5% retroaktivt från årets början efter medling i Hyresmarknadskommittén.

Uthyrning

Det osäkra omvärldsläget har inneburit mycket vakanser i början på 2024, dock har senare delen av året inneburit att vakansgraden har sjunkit avsevärt. Det hyresbortfall som finns i dagsläget beror delvis på den omfattande stamreovering som pågår men också på att lägenheter ställs i samband med reovering.

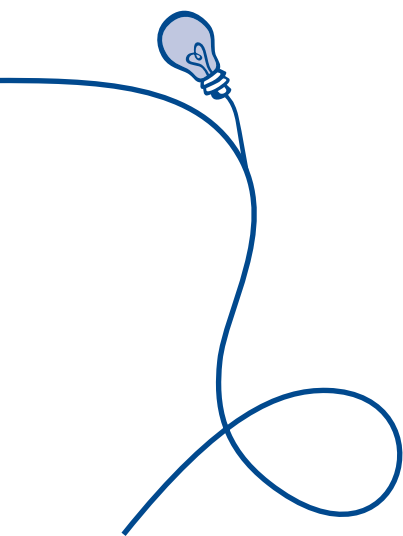
Under året har ett flertal åtgärder genomförts för att effektivisera uthyrningsprocessen med syfte att minska hyresbortfallet.

Studentboende

Studentmarknaden upplevs stabil och bolagets kundgrupp består av studenter från Sverige likväl som internationella studenter. Nyproduktionen Nordström har väl mött efterfrågan från målgruppen studenter och positivt förstärkt Karlskronahems studentportfölj. Under året har administration kring studentuthyrning förenklats framför allt genom ökad digitalisering för kommunikation och deposition. Arbetet med att systematiskt identifiera icke studenter, som bor med studentkontrakt fortsätter, vilket genererat fler lediga studentlägenheter i beståndet.

Kommersiella lokaler

Kommersiella lokaler är en mindre del av bolagets erbjudande och består till största del av långsiktiga avtal med kommun och stat.



Ekologisk hållbarhet

Definition ekologisk hållbarhet för Karlskronahem: Att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemets produktionsförmåga är Karlskronahems utgångspunkt när det gäller hantering av produkter, resurser samt klimat- och miljöpåverkan.

Mål och resultat ekologisk hållbarhet	Resultat 2023	Resultat 2024	Mål 2024
Minskning av energiförbrukning*	0,9%	-4,0%	-2,5%
		jmf med föregående år	
Minskning av vattenförbrukning**	-1,4%	-1,2%	-2%
		jmf med föregående år	

*Energiförbrukning beräknas per m².
**Vattenförbrukningen beräknas per m².

Resultat energi- och vattenförbrukning

Målen för minskad vattenanvändning och energi-användning syftar till minskad energianvändning, minskad resursanvändning och ett klimatsmart boende.

Energiförbrukningen har under 2024 minskat i jämförelse med 2023.

Förbrukningen av vatten har minskat från 2023 till 2024, bland annat tack vare de insatser som gjorts under året. Exempelvis har snålspolande kranar i samband med stambytet på Kungsmarksvägen haft en positiv effekt på förbrukningen i området Kungsmarken.

Resultat Sveriges Allmännyttas

Klimatinitiativ

Karlskronahem deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ med målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar från 2007 års nivå med 30%.

All el som används i Karlskronahems fastigheter är 100% förnyelsebar och bolagets egen verksamhet är fossilfri genom fossilfri fjärrvärme och fordon som körs på el eller HVO-bränsle.

Energimålet innebär en total minskning från 144kWh/m² till 100kWh/m² under perioden 2007 till 2030. Karlskronahem resultat för 2024 är 109,7 kWh/m², i jämförelse med Klimatinitiativets mål på 113 kWh/m².

Utmaningar inom miljö och klimat

Att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnens-, jordens- och ekosystemets produktionsförmåga är stora globala utmaningar. Karlskronahem arbetar aktivt för att minska bolagets negativa miljöpåverkan men det finns fortfarande mycket att göra för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende.

Hållbarhetsutmaningarna möts genom att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart, arbeta för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall.

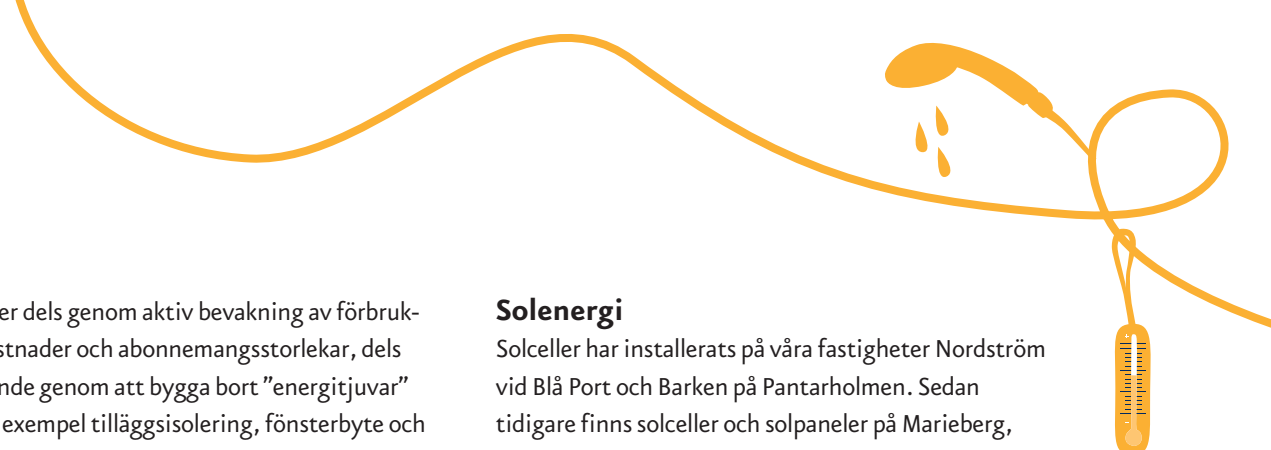
Klimatförändringar som extremväder och förhöjda vattennivåer är en aktuell fråga och för att möta den utmaningen är Karlskronahem delaktig i framtagandet av Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan.

En annan viktig del i hållbarhetsarbetet är information till hyresgäster kring ett hållbart boende. Här kommunicerar bolaget löpande, framför allt i sociala medier och hyresgästtidning, hur man som hyresgäst kan spara el och vatten samt leva mer hållbart.

Arbete för ekologisk hållbarhet

Minskad energiförbrukning

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska förbrukning och kostnad för energi, ett arbete som blivit än viktigare med energipriser som är nära kopplade till omvärldsläget.



Arbetet sker dels genom aktiv bevakning av förbrukning, elkostnader och abonnemangsstorlekar, dels förebyggande genom att bygga bort "energitjuvar" genom till exempel tilläggsisolering, fönsterbyte och översyn av värmesystem vid renovering och underhåll. Mindre underhållsinsatser, som också gör skillnad är snålspolande kranar, LED-belysning och närvarostyrd belysning i trapphus och allmänna utrymmen.

Hållbar byggnation

2021 lanserade Energisamverkan Blekinge "Manual för hållbart byggande" och manualen används som stöd i bolagets planering av nyproduktion. Dock är det en utmaning att bygga hållbart då investeringskostnaderna initialt ofta blir högre men förvaltningskostnaderna över tid blir lägre.

Årets nyproduktion byggs under BBR:s energikrav, med solceller och IMD (Individuell Mätning och Debitering) samt ställer krav på Euro 6 för fordon.

Satsning på snålspolande vattenkranar

I samband med stambytet på Kungsmarksvägen har snålspolande kranar installerats i de renoverade lägenheterna vilket minskat vattenförbrukningen markant. Snålspolande vattenkranar kommer att finnas i 218 lägenheter när projektet är klart.

Aktiv övervakning och individuell mätning

Karlskronahems tekniska skötsel omfattar att aktivt bevaka och säkerställa rätt temperaturer i bolagets byggnader och undersöka orsaker till onormalt stor vattenförbrukning.

Med hjälp av individuell mätning kan hyresgästen följa och påverka sin förbrukning. IMD innebär att varje lägenhets förbrukning av el, varm- och kallvatten mäts och att hyresgästen betalar för egen förbrukning. Ett upplägg som kan spara både pengar och på miljön.

Ventilation

Ett arbete med att byta ut gamla ventilationsaggregat har påbörjats i samband med stambytet på Kungsmarksvägen. De nya aggregaten är dimensionerade för dagens standard och levnadsvanor och investeringen har gett stora energibesparingar.

Solenergi

Solceller har installerats på våra fastigheter Nordström vid Blå Port och Barken på Pantarholmen. Sedan tidigare finns solceller och solpaneler på Marieberg, Minervavägen på Campus Gräsvik, Gullbernavägen 6 och på Vintern 4 i Lyckeby. Sammanlagt har bolagets solceller producerat ca 360 000 kWh och solpaneler 190 000 kWh under år 2024. På fastigheterna Vintern 4 och Nordström säljer vi egenproducerad el till våra hyresgäster.

Upphandling med miljökrav

Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av kontrakterade entreprenörer där miljökrav och miljömål förs in i upphandlingen. Utsläppskrav på entreprenörens fordonspark ingår i de flesta avtal.

Laddstolpar

Karlskronahem har under året installerat publika elbilsladdare i samarbete med Affärsverken på Musikgatan i Spandelstorp, Kungsmarksplan samt fastigheterna Barken och Nordström på Pantarholmen. Karlskronahem kommer fortsätta installera publika elbilsladdare som kan användas av både hyresgäster och allmänhet för att uppnå bästa utnyttjandegrad.

Miljörum

Den omfattande satsningen på miljörum har gett resultat och frågor kopplade till sophantering och källsortering utmärker sig positivt i bolagets kundundersökning för 2024. Här visar frågor om "Städning av soputrymmen" och "Hur sophanteringen fungerar" en god utveckling.

Social hållbarhet

Definition social hållbarhet för Karlskronahem:

- Att Karlskronahem arbetar för ett jämställt och jämlikt samhälle.
- Att Karlskronahem bidrar till en positiv samhällsutveckling.
- Att Karlskronahem är en attraktiv arbetsgivare.

Mål och resultat social hållbarhet	Resultat 2023	Resultat 2024	Mål 2024
NKI - Serviceindex	78,3%	80,8%	≥ 80
NKI - Trygghetsindex	76%	78,8%	≥ 78
NKI - Produktindex	75,5%	77,8%	≥ 77
Attraktiv arbetsplats	3,9	3,9	≥ 4.0

NKI-mätningen avser alla hyresgäster, även studenter, och visar andel som svarat att man är nöjd eller mycket nöjd med den service och produkt som Karlskronahem levererar.

Serviceindex (inkluderar Trygghetsindex)	Trygghetsindex (inkluderar bl.a.)	Produktindex
• Ta kunden på allvar • Trygghet • Rent och snyggt • Hjälp när det behövs	• Belysning i och runt fastighet • Personlig trygghet • Kontakt med grannar • Säkerhet mot inbrott	• Lägenheten / Lokalen • Allmänna utrymmen • Utemiljön

Resultat kundundersökning – Nöjd Kund Index (NKI)

2024 har varit ett år av framgång och förbättringar, där vårt arbete för ökad kundnöjdhet gett tydliga resultat. Vi ser en ökning i Serviceindex, som steg till 80,8%, med förbättringar inom samtliga områden. Bland annat noterar vi en imponerande ökning på 4,4% för ”Rent och snyggt”, vilket visar att arbetet med städning och underhåll verkligen uppskattas av våra hyresgäster.

Trygghetsindex nådde 78,8%, vilket speglar vårt målmedvetna arbete för att skapa en säker och trivsamt boendemiljö. Frågor kopplade till trygghet, som ”Belysning på gård och nära huset” (+2,2% jmf med 2023) och ”Tryggheten i trapphuset” (+3,7% jmf med 2023), visar fortsatt positiv utveckling.

Produktindex steg till 77,8%, där vi ser glädjande förbättringar inom både utemiljön, som ökade med 5%, och allmänna utrymmen, som ökade med 2,9%. Hyresgästerna uppskattar våra insatser för att höja kvaliteten på deras närmiljö, från bostadens gemensamma utrymmen till de grönområden och utemiljöer som omger våra fastigheter.



Resultat nyproduktion hyresrätter

Under 2024 färdigställde vi fastigheten Barken, ett modernt bostadshus som tillfört 75 nya hyresrätter till vårt bostadsbestånd. Målet för 2024 var att nyproduktionen skulle motsvara 2% av vårt bestånd.

Barken har snabbt blivit ett uppskattat tillskott, med hög standard och en trivsamt boendemiljö som väl möter våra hyresgästers behov.



Arbete för social hållbarhet

Bosocialt arbete

Det bosociala arbetet fokuserar på att bygga relationer samt förebygga vräkning och oriktiga hyresförhållanden. Prioriterade områden är arbete kring störningar samt ekonomiska utmaningar, till exempel hyresskulder. Arbetet görs ofta i samverkan med andra aktörer som kommun, polis, myndigheter, fryshuset och idrottsföreningar.

Mötesplats Kulan

Satsningen på aktivitetsytan Kulan i Kungsmarken fortsätter och här samverkar Karlskronahem och Victoriahem för att skapa en meningsfull fritid för barn och unga i området. Upplägget innebär träning och idrott under lovledighet i samarbete med IFK Karlskrona och En Frisk Generation.

Social plattform på Kungsmarksplan

Under 2023 byggdes en ny mötesplats, tillsammans med Karlskrona kommun och Region Blekinge på Kungsmarksplan. Här finns nu familjecentral och bibliotek i anslutning till vårdcentral och öppen förskola. Under 2024 har man fortsatt expanderingen av området och även öppnat upp en tandläkarmottagning i huset bredvid familjecentralen.

Praktik

Karlskronahems serviceverkstad tar emot personer med varierande praktiktid. Under 2024 har en praktikant arbetat på serviceavdelning och under sommaren har bolaget, i samarbete med Karlskrona kommun, erbjudit sex stycken gymnasieungdomar sommarjobb.

Bostad först

Under året har Karlskronahem bidragit med två lägenheter till konceptet "Bostad först" där Karlskronahem och Karlskrona kommun samverkar. Bostad först är en boendemodell som ger människor i hemlöshet en möjlighet till permanent boende i egen lägenhet.

Hyresgästmöten

Under året har hyresgästmöten i egen regi startats upp. Det ger ett tillfälle att mötas, lyssna in hyresgästerna samt informera om vad som är på gång i området.

Digitalisering

Bolagets digitalisering fortsätter med fokus på systemstöd för uppföljning och planering. Under året har system för underhållsplanering och ekonomiuppföljning samt ett digitalt låssystem implementerats. Det har också genomförts en strukturförändring av bolagets fastighetssystem samt en uppdatering av grunddata i systemet.

Visselblåsarfunktion

Karlskronahem har en visselblåsarfunktion för att möjliggöra rapportering av missförhållanden. Programmet är tillgängligt både internt och externt. Rutin för rapportering och hantering finns.

Medarbetare

Under 2024 anställdes nio personer samtidigt som sex personer avslutade sin anställning. Vid de tillfällen en anställning på en befintlig position avslutats har en ny medarbetare rekryterats. En ny VD rekryterades i juni.

Medarbetarundersökning

En rullande medarbetarundersökning genomförs och följs systematiskt upp av ledningen. Rutin finns framtagen och är implementerad.

Sjukdagar

Antalet sjukdagar har ökat något från föregående år, huvudsakligen på grund av en enskild långtidssjukskrivning.

Arbetsmiljö

Karlskronahem erbjuder alla anställda en timmes gemensam träning på arbetstid och friskvårdsbidrag.

Under 2024 har två olycksfall samt tre tillbud rapporterats in, samtliga var utan frånvaro och medicinsk behandling.

Ett samarbete med företagshälsan startades under 2024, då vi har aktiverat en digital sjuk och frisk-anmälan för alla medarbetare. Samt att all personal under 2024 har fått möjligheten att anmäla sig till en hälsokontroll via företagshälsan.

Karlskronahem jobbar på ett systematiskt sätt med skyddsronder i IA-systemet. Det bidrar till ett arbete där man undersöker, riskbedömer, åtgärdar och kontrollerar verksamheten.

Jämställdhet och jämlikhet

Karlskronahems styrelse består av 33% kvinnor och 67% män. Bolaget har tre kvinnliga chefer varav samtliga sitter i ledningsgruppen och tre manliga chefer, varav en sitter i ledningsgruppen. Under året fanns 44 anställda på bolaget, 45% kvinnor och 55% män. På fastighetsavdelningen är merparten av de anställda män och det motsatta förhållandet gäller för ekonomi och kundservice.

Nyckeltal för jämställdhet	Utfall 2024	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
Könsfördelning samtliga anställda					
Kvinnor	44%	47%	47%	46%	45%
Män	56%	53%	53%	54%	55%
Könsfördelning styrelse och ledningsgrupp					
Kvinnor	44%	45%	42%	42%	50%
Män	56%	55%	58%	58%	50%
Åldersspridning anställda – kvinnor					
18–29 år	2%	0%	0%	0%	0%
30–39 år	21%	19%	14%	14%	19%
40–49 år	24%	33%	38%	38%	38%
50–59 år	33%	34%	38%	38%	38%
60–69 år	20%	14%	10%	10%	5%
Åldersspridning anställda – män					
18–29 år	0%	0%	0%	0%	0%
30–39 år	11%	11%	9%	12%	15%
40–49 år	8%	8%	17%	20%	23%
50–59 år	43%	51%	45%	52%	54%
60–69 år	38%	30%	29%	16%	8%
Antal sjukdagar					
Kvinnor	201	193	295	255	145
Män	317	229	379	86	145
Genomsnittlig sysselsättningsgrad					
Kvinnor	100%	99%	98%	98%	98%
Män	100%	100%	100%	100%	100%

Ledning och styrelse

I juni började en ny kundservicechef och i juli 2024 tillträdde en ny VD, Richard Gustafsson.

Underhåll och förvaltning

En viktig uppgift för Karlskronahem är att aktivt underhålla bolagets fastigheter, både för att skapa ett bra boende för hyresgäster och för att fastigheterna ska hålla i många år framåt och bibehålla sitt värde. Nedan nämns några av de större underhållsinsatserna som utförts under året:

Stamreovering Kungsmarksvägen

2024 har ett 50-tal lägenheter reoverats och hyresgästerna är återflyttade. Under reoveringstiden erbjöds berörda hyresgäster möblerat ersättningsboende i området. Kungsmarksvägen 7–39 påbörjades under 2019 och etapp 1 beräknas vara klar 2025 och omfattar takbyte, stambyte och reovering av kök och badrum/WC. Etapp 2 påbörjas 2025 och beräknas vara klar 2027.

Ombyggnation Tandläkarmottagning

På Kungsmarksplan har en befintlig vakant lokal byggts om till en tandläkarmottagning. En omfattande ombyggnation med bland annat ny planlösning, nya ytskikt, ny el, ventilation och VS.

Ombyggnation Minervavägen

I studentbostäderna på Minervavägen på Campus Gräsvik har det fortsatt reoverats badrum och pentry i ytterligare ett tjugotal lägenheter.

Nya LED-armaturer

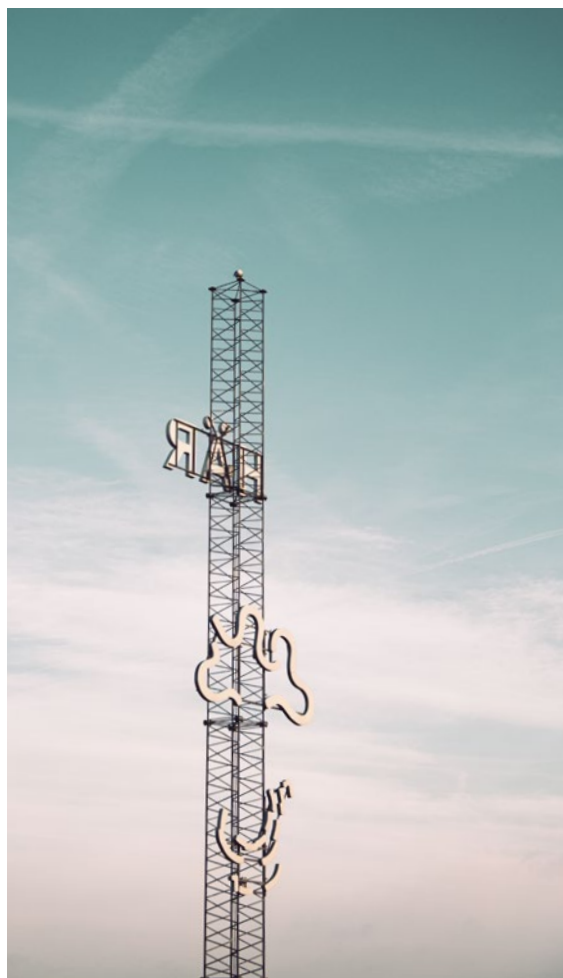
Nya LED-armaturer i trapphus och källargångar på flertalet adresser.

Låssystem & Säkerhetsdörrar

Nya digitala låssystem och nya säkerhetsdörrar på flertalet adresser.

Skador

Under 2024 har drygt 90 skadeärenden åtgärdats varav nio är brandskador och resterande är vattenskador.





Förväntad framtida utveckling

En osäker omvärld innebär fortsatta ekonomiska utmaningar och behov av ökad affärsmässighet och prioritering av bolagets satsningar. Höjda kostnader för drift som vatten, avlopp och värme fortsätter att påverka oss, samtidigt som byggpriser fortsatt är på en hög nivå.

En positiv utveckling har vi dock sett på räntemarknaden, där nedgångar under året gett ett välkommet andrum, även om prognoser pekar på ökande räntor framöver för bolagets del då vi överlag har låga räntor i vår låneportfölj.

Ekonomisk hållbarhet

Trots lågkonjunktur står sig regionen stark tack vare lokala företag inom det marintekniska området. Här finns kommande behov av 5 000 nya medarbetare vilket skapar efterfrågan på bostäder. Hur Karlskronahem kan möta den efterfrågan blir en viktig fråga för framtiden.

Det ekonomiska läget gör det dock svårt att få hållbara kalkyler och hyresnivåer för nybyggnation. Bolaget måste därför skapa förutsättningar för framtida nyproduktion genom goda förberedelser i form av en relevant projektportfölj, byggklara tomter samt färdiga bygglov för att vara väl förberedd när det ekonomiska läget tillåter nyproduktion.

Fortsatta satsningar på digitalisering gällande interna systemstöd för uppföljning och utvärdering, högre nyttjandegrad av befintliga system samt en mer digital kundservice är fortsatt fokus för framtiden och en förutsättning för långsiktig affärsmässighet.

Ekologisk hållbarhet

Inom hållbarhetsområdet ställs allt högre krav på bostadsbolagens klimatarbete, vilket behöver tas hänsyn till både i den löpande förvaltningen och vid nyproduktion. Karlskronahem arbetar både med att minska sin egen klimatpåverkan och samtidigt göra det enklare för hyresgäster att leva mer hållbart.

Klimatförändringar i form av extremväder och förhöjda vattennivåer innebär också utmaningar för befintligt bestånd såväl som för framtida nyproduktion.

Social hållbarhet

Bosociala frågor med fokus på trygghet och trivsel är en del av bolagets uppdrag och viktigt för att skapa trygga och attraktiva områden. Segregation och våld i det offentliga rummet påverkar trygghet och tillit och är utmaningar som bolaget måste arbeta med långsiktigt och i samverkan med andra för att skapa kraft och tyngd.

Kompetenskartläggningen visar på behov av rekrytering för att ersätta kommande pensionsavgångar. Här blir kompetensöverföring och ett attraktivt arbetsgivarvarumärke viktigt för framtiden. Det i sin tur ställer krav på ledarskap och medarbetarskap och förbättringsarbete med fokus på samverkan och eget ansvar ska fortsätta.



Nyckeltal och statistik – jämförelse över år

	2024	2023	(Sveriges allmännyttan) 2023	2022	2021	2020	2019
För lönsamhet							
Direktavkastning på bokfört värde%	6,5	5,6	6,3	5,0	6,1	5,4	5,1
För riskbedömning							
Vakansgrad bostäder%	3,5	3,4	1,5	2,4	2,1	1,5	1,7
För kapital och finansiering							
Redovisad soliditet%	31,9	31,0	33,0	32,2	35,4	34,2	34,2
Bokfört fastighetsvärde, kr/m ²	6 292	5 880	7 597	5 568	5 432	5 498	5 784
Belåningsgrad fastigheter,%	69	73	64	71	58	61	59
Investeringar, mkr	85	155	-	197	152	108	125
Genomsnittlig låneränta,%	2,32	2,17	2,1	1,57	0,83	1,04	1,19
För operativt resultat							
Driftnetto, kr/m ²	567	486	479	434	331	298	265
Hyror bostäder kr/m ²	1 290	1 266	1 265	1 184	1 170	1 129	1 042
Underhållskostnader, kr/m ²	120	186	150	226	191	249	184
Medeltal anställda	44	44	-	45	46	47	46

Se not 36 för definitioner.

Förändring i eget kapital

2024-12-31	Bundet kapital		Fritt eget kapital	
Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Bal. res inkl. årsresultat	Summa eget kapital
Ingående balans	140 000	28 000	514 270	682 270
Justerad IB	140 000	28 000	514 270	682 270
Årets resultat			20 812	20 812
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-6 000	-6 000
Vid årets utgång	140 000	28 000	529 082	697 082

Förslag till resultatsdisposition

Styrelsen föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen i bolaget (tkr):

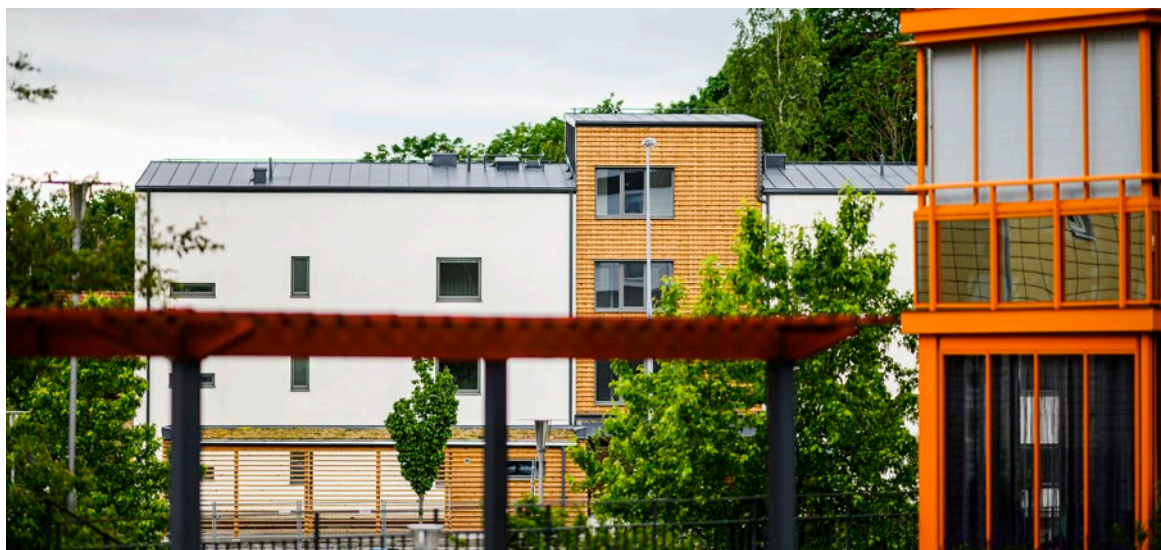
Balanserade vinstmedel	508 270
jämte årets resultat	20 812
	529 082
disponeras enligt följande:	
Till ägaren utdelas:	4 000
I ny räkning balanseras	525 082

Ekonomisk redovisning



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
	1,2		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3	414 879	380 126
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 194	18 256
Summa nettoomsättning		433 073	398 382
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	9	-201 909	-200 788
Underhållskostnader	10	-39 085	-34 582
Fastighetsskatt		-7 905	-6 855
Avskrivningar	11	-69 325	-62 516
		-318 224	-304 741
Bruttoresultat		114 849	93 640
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Övriga kostnader	5,6,7,8,29,30	-51 669	-49 718
Rörelseresultat		63 180	43 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	203	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-40 080	-35 198
Resultat efter finansiella poster		23 303	8 862
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		23 303	8 862
Bokslutsdispositioner	14	4 555	1 400
Skatt på årets resultat	15	-7 046	-2 271
Årets resultat		20 812	7 991



Balansräkning

Tillgångar

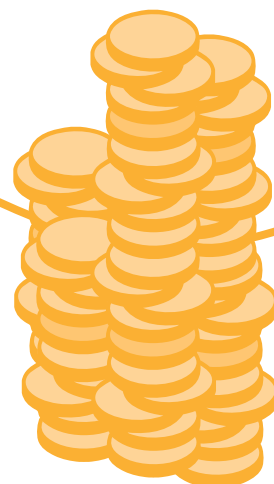
Belopp i tkr	Not	2024	2023
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		1 007	986
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 007	986
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	2 042 787	1 890 687
Inventarier och maskiner	17	222	310
Pågående ny- och ombyggnader	18	153 247	299 175
Summa materiella anläggningstillgångar		2 196 256	2 190 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5	5
Andra långfristiga fordringar	20	2 366	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 371	5
Summa anläggningstillgångar		2 199 635	2 191 163
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	408	238
Summa varulager		408	238
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 106	2 732
Fordringar hos koncernföretag	22	1 184	1 906
Övriga fordringar		13 632	11 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 503	6 144
Summa kortfristiga fordringar		23 425	22 054
Kassa och bank	24	3 057	29
Summa omsättningstillgångar		26 890	22 321
Summa Tillgångar		2 226 524	2 213 484

Skulder och eget kapital

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Bundet eget kapital	25		
Aktiekapital		140 000	140 000
Reservfond		28 000	28 000
Summa bundet eget kapital		168 000	168 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		508 270	506 280
Årets resultat		20 812	7 991
Summa fritt eget kapital		529 082	514 270
Summa eget kapital		697 082	682 270
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	26	16 223	20 778
		16 223	20 778
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	11 937	4 791
		11 937	4 791
Långfristiga skulder	28,29		
Skulder till koncernföretag		1 411 300	1 386 300
Övriga långfristiga skulder		0	10 146
Summa långfristiga skulder		1 411 300	1 396 446
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	24	0	25 119
Leverantörsskulder		23 543	24 468
Skulder till koncernföretag	30	31 089	24 448
Skatteskulder		0	853
Övriga kortfristiga skulder		2 592	5 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	32 758	28 744
Summa kortfristiga skulder		89 982	109 198
Summa Skulder och eget kapital		2 226 524	2 213 484

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 303	8 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:	7 068	34
Avskrivningar	69 325	62 516
Betald skatt	0	-2 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 697	69 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-170	6
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 372	-3 426
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-19 216	-48 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 939	17 830
Investeringsverksamheten		
Investeringsbidrag	0	0
Förvärv av anläggningstillgångar	-84 765	-151 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 765	-151 530
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-10 146	0
Upptagna lån	25 000	137 700
Utbetald utdelning	-6 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 854	133 700
Årets kassaflöde	3 028	0
Likvida medel vid årets början	29	29
Likvida medel vid årets slut	3 057	29



Notförteckning

Belopp i tusen kronor

Tilläggsupplysningar

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget redovisar koncernbidrag i resultaträkningen.

AB Karlskronahem ingår i Karlskrona kommuns äkta koncern som ett helägt dotterbolag till AB Karlskrona Moderbolag (556291-9877), vars säte är i Karlskrona. AB Karlskrona Moderbolag upprättar koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom komponentindelningen se nedan.

Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget fått ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Under tillverkningsperioden betraktas inte ränta som en del i tillgångens anskaffningsvärde.

När en betydande komponent i anläggningstillgången byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av anläggningstillgångar redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandetider. Materiella anläggningstillgångar skrivs av över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Från och med 2024 har Karlskronahem gjort justeringar i tidigare komponentindelning.

Följande ändringar och tillägg har gjorts från om med 2024:

- Tillägg av komponenten "Fast inredning"
- Tillägg av komponenten "Vitvaror och inre ytskikt".
- Tillägg till komponenten "Fönster" som blir "Fönster och dörrar".
- Förtydligande att "Stomkompletteringar" avser "Stomkompletteringar och innerväggar".
- Förtydligande att "fasad" avser ett spann mellan 40–80 år i avskrivningstid beroende på material
- "Yttertak" underindelas i ett spann mellan 30–40 år beroende på material

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Samtliga fastigheter betraktas som förvaltningsfastigheter och särredovisas med not med upplysning om bokfört värde och verkligt värde, som baserats på marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn taget till av-, ned och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjanderperioder.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.

Avskrivning byggnadernas komponenter

Nyttjandetid (år)

Stomme och grund	80 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Värme och sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	40-80 år
Fönster och dörrar	50 år
Yttertak	30-40 år
Fast inredning	30 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr och övervakning	25 år
Restpost	30 år
Vitvaror och inre ytskikt	15 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	20 år

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt, fastighet för fastighet.



Leasingavtal- företaget som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal- företaget som leasetagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 34 och 35.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller för balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt

denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skatt beräknas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Bolaget har beräknat redovisad uppskjuten skatteskuld till skattesatsen 20,6%.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar i form av löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Ersättningar redovisas i takt med intjänandet.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning, pensioner

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner och företaget omfattas av avtalen för ITP samt SAF-LO. Företaget betalar fastställda avgifter och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmåner intjänas vilket normal sammanfaller med när premierna inbetalas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar i företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden.



Not 2**Inköp och försäljning mellan koncernföretag%**

	2024-12-31	2023-12-31
Interna köp		
Koncernbolag	33	29
Karlskrona kommun	11	10
Interna försäljningar		
Koncernbolag	0,1	0,1
Karlskrona kommun	22	23

Not 3 Hyresintäkter	Totalhyra		Hyresbortfall		Netto	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Bostäder	321 743	293 392	-11 024	-10 065	310 719	283 327
Lokaler	99 636	92 882	-896	-1 364	98 739	91 519
Garage och p-platser	7 087	6 532	-407	-286	6 680	6 245
Summa	428 466	392 806	-12 327	-11 716	416 138	381 091
Transport hyror bostäder			416 138		381 091	

Därutöver avseende bostäder:	2024-12-31	2023-12-31
Kvarboenderabatt	-8	-27
Övriga rabatter	-1 252	-938
Summa nettohyror för bostäder	-1 259	-965
Summa nettohyror totalt	414 879	380 126

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Inkasso- och påminnelseavgifter	203	200
Ersättning från hyresgäster	2 509	2 639
Återvunna kund- och hyresförluster	105	117
Försäkringsersättningar	10 618	4 375
Erhållna statliga bidrag	15	7 992
Övriga intäkter	4 744	2 932
Summa	18 194	18 256

Not 5 Personal

2024-12-31

2023-12-31

Medelantalet anställda har varit:

Kvinnor	20	21
Män	24	23

Fördelningen mellan män och kvinnor i företagets styrelse:

Kvinnor	2	2
Män	5	5

Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledningen:

Kvinnor	3	3
Män	1	1

Personalens sjukfrånvaro%	Total sjukfrånvaro/ ordinarie arbetstid	Långtidssjukfrånvaro/ Total sjukfrånvaro
29 år eller yngre	*	*
30–49 år	4,30%	14,9%
50 år eller äldre	4,86%	42,5%
Totalt:		
Män	5,19%	55,9%
Kvinnor	4,02%	0,0%
Samtliga anställda	4,73%	34,2%

* Redovisas ej pga undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte ska lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både ålderskategori och könsfördelning inom ålderskategori.

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2024-12-31 Löner och andra ers	2024-12-31 Sociala kostn	2023-12-31 Löner och andra ers	2023-12-31 Sociala kostn
AB Karlskronahem	23 210	8 998	21 260	8 084
varav VD och styrelse	1 805	896	1 553	759
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med		1 713		1 566
varav VD		343		268

Not 7 Avtal om avgångsvederlag/pensionsförmån**Anställningsavtal för verkställande direktören.**

Anställningen kan avbrytas av såväl VD som bolaget med iakttagande av ömsesidig uppsägningstid om sex månader utan att ange särskilda sakska. Om bolaget säger upp VD från anställningen utges efter uppsägningstiden och från dagen för anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner efter anställning kortare än tolv månader alternativt tolv månadslöner efter anställning längre än ett år.

Not 8 Kostnader för revisorer

Revisorstjänsten har upphandlats centralt och utförts av KPMG.

	2024-12-31	2023-12-31
KPMG		
Revision	117	111
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	33	60
Skatterådgivning	47	39
Andra uppdrag	64	36
Summa	260	246

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Skötselkostnader inre och yttre	16 745	14 967
Reparationer/löpande underhåll	51 567	49 350
Taxebundna kostnader	54 427	57 634
Uppvärmning	43 400	37 951
Övriga driftkostnader	32 254	37 072
Ersättning till Hyresgästföreningen	554	534
Kabel-TV	2 962	3 280
Summa	201 909	200 788

Not 10 Underhåll

Avser planerade underhållsåtgärder. Underhållskostnaderna upptar ej aktiverbara åtgärder. Åtgärder som avser utbyte av en väsentlig del av en komponent behandlas inte som underhåll. Under rubriken driftkostnader (not 9) redovisas övriga funktionsåterställande åtgärder under delrubriken reparationer/löpande underhåll.

Not 11 Avskrivningar och utrangering

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	68 168	62 210
Markanläggningar	697	107
Inv. på annans fastighet	175	0
Maskiner och inventarier och datasystem	285	90
Utrangering	0	108
Summa	69 325	62 516

Komponentredovisning används med en beräknad nyttjandeperiod per komponent och beroende på fastighet. Avskrivningarna och utrangering är fördelade på funktioner enligt följande:

Övrigt fastighetskostnader	69 325	62 516
Summa	69 325	62 516

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från hyresavgifts- och kundfodringar	149	136
Ränteintäkter övriga	54	1
Summa	203	137

Not 13 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader Karlskrona kommun	32 480	28 748
Internbanksavgift, Karlskrona kommun	7 595	6 450
Räntekostnader övriga	5	-7
Summa	40 080	35 198

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-4 555	-1 400
Summa	-4 555	-1 400

Not 15 Skatt på årets resultat, övriga skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	0	-2 103
Skatt hänförlig till tidigare år	100	15
Uppskjuten skatt	-7 146	-183
Summa redovisad skatt	-7 046	-2 271

Avstämning effektiv skattesats

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	-5 763	-2 114
--	--------	--------

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-45	-61
Ej skattepliktiga intäkter	0	2
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	100	15
Skatteeffekt av schablonränta på p-fond	-160	-143
Justering temporära skillnader	0	644
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Årets underskott som ej aktiverats	0	0
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-1 353	-614
Övriga poster	175	0
Redovisad skatt	-7 046	-2 271
Redovisad effektiv skattesats	25,19%	22,13%

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2024 20,6%.

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Byggnader**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	2 993 905	2 811 268
Anskaffningar	1 500	0
Utrangering	-979	- 331
Korrigering	-659	0
Omklassificeringar	207 716	182 968
Vid årets slut	3 201 483	2 993 905

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-1 219 396	-1 157 390
Årets avskrivningar	-71 461	-62 006
Utrangering	979	0
Vid årets slut	-1 289 878	-1 219 396

Ackumulerade uppskrivningar

Vid årets början	2 255	2 255
Vid årets slut	0	2 255

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början	-5 372	-5 372
Vid årets slut	0	-5 372

Redovisat värde vid året slut**1 911 606** **1 771 392**

Inga offentliga bidrag från Boverket erhöles under 2024.

Markanläggningar**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	6 072	6 072
Omklassificeringar	12 582	
Vid årets slut	18 654	6 072

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-3 882	-3 775
Årets avskrivningar	-697	-107
Vid årets slut	-4 579	-3 882

Redovisat värde vid årets slut**14 075** **2 190****Mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	117 106	114 906
Anskaffningar	0	2 200
Vid årets slut	117 106	117 106

Redovisat värde vid årets slut**117 106** **117 106****Summa Byggnader, markanl. och mark****2 042 787** **1 890 687**

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	2 042 787	1 890 687
Uppskattat verkligt värde	4 157 891	3 928 613

Fastigheterna värderades inför bokslutet 2020 i värderingsprogrammet Datscha. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Bolagets ledning har dock gjort bedömningen att Daschas värderingar är alltför schablonartade. Sedan 2022 har bolaget därför valt att anlita en oberoende värderingsman för att göra en extern värdering av ett antal fastigheter enligt ett rullande schema. Under 2024 har 7 fastigheter värderats av Svefa AB.

Värderingsunderlag

Underlag till värderingarna kommer från AB Karlskronahem, i form av sammanställning av hyreskontraktsinformation, areor, taxeringsvärden, värdeår och investeringar. Drift- och underhållskostnader med undantag för värme-, elförbrukning-, och vattenkostnader bedöms av Svefa AB utifrån statistik och erfarenhet. Värme-, elförbrukning- och vattenkostnader bedöms utifrån nedlagda kostnader åren 2022-2023 samt till och med september 2024. Utvalda fastigheter har även okulärbesiktigats av värderaren.

Taxeringsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	2 306 971	2 156 238
Mark	688 016	670 073
Summa	2 994 987	2 826 311

Not 17 Inventarier och maskiner

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	29 027	28 716
Anskaffningar		311
Vid årets slut	29 027	29 027

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	-28 627	-28 627
Årets avskrivningar	-88	-90
Vid årets slut	-28 805	-28 717

Redovisat värde vid året slut	222	310
--------------------------------------	------------	------------

Not 18 Pågående ny- och ombyggnader	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	299 175	334 110
Anskaffningar	83 244	148 033
Försäljning		
Utrangeringar	-8 873	
Omklassificeringar	-220 298	-182 968
Vid året slut	153 247	299 175
Redovisat värde vid årets slut	153 247	299 175
Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Grannsamverkan Stumholmen ek. för. 25 andelar à 200 kr/st	5	5
Not 20 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Tillkommande fordringar	2 366	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
		0
Akkumulerade nedskrivningar	0	0
Vid årets början	0	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Under året återförda nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
Redovisat värde vid årets slut	2 366	0
Not 21 Varulager	2024-12-31	2023-12-31
Varulaget redovisat till nettoförsäljningsvärde	408	238
Varulaget redovisat till anskaffningsvärde	408	238
Skillnadsbelopp	-	-
Lager för möbler är värderat till anskaffningsvärde per 2024-12-31. Avdrag har ej skett för inkurans.		

Not 22 Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Karlskrona kommun	740	1 906
Koncernbolag	443	0
Summa	1 184	1 906

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	4 293	4 178
Övriga interimfordringar	2 210	1 966
Summa	6 503	6 144

Not 24 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-120 000	-94 881
Utnyttjat kreditbelopp	0	25 119



Not 25 Eget kapital

Förslag till resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att de till förfogande vinstmedlen i bolaget:

	2024-12-31	2023-12-31
Balanserade vinstmedel	508 270	506 280
jämte årets vinst	20 812	7 991
	529 082	514 270
Disponeras enligt följande:		
Till ägaren utdelas	4 000	6 000
I ny räkning balanseras	525 082	508 270

Not 26 Periodiseringsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Avsatt räkenskapsår 2018		2550
Avsatt räkenskapsår 2019	145	2 150
Avsatt räkenskapsår 2020	4 878	4 878
Avsatt räkenskapsår 2021	6 000	6 000
Avsatt räkenskapsår 2022	2 200	2 200
Avsatt räkenskapsår 2023	3 000	3 000
Summa	16 223	20 778

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 791	4 609
Årets avsättning	7 146	183
Vid årets slut	11 937	4 791

Se även not 16.

Not 28 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	1 411 300	1 386 300
Övriga skulder	0	10 146
Summa	1 411 300	1 396 446

Lån som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen uppgår till 1 065 650 tkr. Det finns inga lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Under år 2025 skall 345 650 tkr omförhandlas och omsättas.

Not 29 Finansiella instrument	2024-12-31	2023-12-31
Ränteswappar		
Nominellt belopp (tkr)	0	110 000
Marknadsvärde vid årsskiftet (tkr)	0	1 287
Antal, st	0	2
Genomsnittlig räntebindningstid är 2 år och 2 månader. En beskrivning av finansiella risker och finansiella riktlinjer återfinns i förvaltningsberättelsen.		

Not 30 Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Karlskrona kommun	14 212	13 740
Koncernbolag	16 867	10 682
Räddningstjänsten Ö Blekinge	10	26
SUMMA	31 089	24 448

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	82	-134
Upplupna semesterlöner	1 218	1 544
Upplupen löneskatt	394	370
Upplupna sociala avgifter	409	47
Övriga interimsskulder	4 071	3 869
Förutbetalda hyror	26 584	23 049
Summa	32 758	28 744

Not 32 Ställda säkerheter Inteckningar i fastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Totalt uttagna pantbrev	227 554	227 544
Varav i eget förvar/publikt arkiv	227 554	217 398
Hos långivare:	0	10 146

Not 33 Eventuella förpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande Fastigo	424	416

Not 34 Operationella leasingavtal	2024-12-31	2023-12-31
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgift bilar	1 113	1 096
Framtida leasingavgifter avseende ej uppsägningsbara kontrakt:		
Skall betalas inom 1 år	274	55
Skall betalas inom 1–5 år	1 219	577
Skall betalas senare än 5 år	0	0

Not 35 Leasingavtal-leasegivare

2024-12-31

2023-12-31

Räkenskapsårets lokalhyresintäkter	98 739	91 519
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom 1 år	2 529	7 138
Senare än 1 år men inom 5 år	164 833	178 698
Senare än 5 år	182 992	201 057

Not 36 Nyckeltalsdefinition

Direktavkastning	Rörelseresultat exkl avskrivningar/bokfört värde byggnader och mark
Vakansgrad bostäder	Hyresbortfall bostäder/hyresintäkter bostäder
Soliditet	Totalt eget kapital + eget kapital del av obeskattade reserver/ totala tillgångar
Bokfört fastighetsvärde kr/m ²	Bokfört värde byggnader och mark/ total uthyrningsbar yta
Belåningsgrad fastigheter%	Långfristiga skulder till koncernföretag/bokfört värde byggnader och mark
Driftnetto	Totala intäkter - fastighetskostnader exkl avskrivningar/ total uthyrningsbar yta
Hyror bostäder kr/m ²	Hyresintäkter bostäder exkl tillval/ total uthyrningsbar yta bostäder
Underhållskostnader	Underhållskostnader avs planerat underhåll/ total uthyrningsbar yta
Resultat i% av omsättning	Resultat efter finansiella poster/nettoomsättning
Genomsnittlig låneränta	Beräknad genomsnittlig ränta, viktad i förhållande till upplånade belopp



